



ISHØJ
BOLIGSELSKAB

Ishøj Boligselskab

Afdeling Stenbjerggård

Referat af afdelingsmøde

Dato: 15. februar 2022

Tid: 18:30

Sted: Glashuset, Østergården 19 A, 2635 Ishøj

Deltagere til mødet: beboere i Stenbjerggård, afdelingsbestyrelsen samt ejendomsmesterassistent John Storm Vestergaard, DAB driftschef Martin Bonnesen, DAB chefkonsulent Marianne Jensen.

Der udover deltog en repræsentant fra Kirkehaven og Søvej Huse

Referat af afdelingsmøde 15. marts 2022

1. Velkomst, valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Referat: Tilstede mødte i alt 29 lejemaal, i alt 58 stemmer.

Formanden bød velkommen til afdelingsmødet.

Formanden præsenterede beboerrådgiveren ansat i Aab55 under helhedsplanen. Sanne Bruun er ansat for overskydende ubrugte aktivitetsmidler af den tidligere helhedsplan. 2017-2021. Forslag om at synliggøre for beboerne, at man kan kontakte beboerrådgiveren. Det er ikke nok kun at skrive det på hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen arbejder videre med dette.

Valg af dirigent: Marianne T. Jensen.

Valg af referent: Maria Bundtofte.

Dagsorden blev erklæret lovlig indvarslet i henhold til vedtægterne.

Dagsorden godkendt.

2. Glashuset – regler, priser og husorden (bilag 1 omdeles 8 dage inden mødet)
Afdelingsbestyrelsen har revideret reglerne, priser og husorden for udlejning af Glashuset.

Afdelingsbestyrelsen er i samarbejde med driften gået igang med oprydning af Glashuset efter flere års brug af Helhedsplan mv. Ligeledes er der indgået aftale med et rengøringsfirma, som fremadrettet står for rengøring af Glashuset.

Endelig vil Glashuset blive gennemgået, så der i det kommende budget for 2023, bliver henlagt til løbende vedligeholdelse af huset.

Det indstilles til afdelingsmødet at godkende de opdaterede regler samt priser for udlejning og tage øvrige ovennævnte til efterretning.

Referat: Marianne gennemgik punktet.

Spørgsmål om hvorfor de øvrige afdelinger skal have tilladelse til at leje lokalerne. Afdelingsbestyrelsen oplyste, at Stenbjerggård ejer og har betalt for Glashuset siden opførelsen alene. Derfor vil det betyde ekstra indtægter for afdelingen, at huset lejes ud mest muligt. Dette er en stor hjælp til driften af huset.

Forslaget blev godkendt ved håndsoprækning – Én imod forslaget.

3. Redegørelse for budgettet for cafe medarbejder samt tidligere boligsocial medarbejder (Bilag 2 omdeles 8 dage inden mødet)

Cafe medarbejder

I november 2019 startede nuværende Cafe medarbejder i et praktik job og blev siden ansat i cafeen i 32 timer/uge. Afdelingsmødet har efterfølgende godkendt

budgetter mv. indeholdende løn til cafe medarbejder. Der er årligt lønudgifter på ialt 325.000.

For Stenbjerggård blev denne udgift i budgettet for 2022 kr. 207.000 kr., idet udgiften var indregnet efter fordelingsnøgle for alle afdelinger, som er 63,69 % for Stenbjerggård.

Imidlertid blev fordelingen forkastet på de øvrige afdelingers afdelingsmøder, og derfor har Stenbjerggård den fulde udgift på årligt 325.000 kr.

Ud af afdeling Stenbjerggårds husleje på gennemsnitlig leje på 802 kr. pr. kvm pr. år – udgør denne udgift 207.000 kr. eller 7 kr. pr. kvm. pr. år. Er dette den fulde udgift – udgør denne udgift 325.000 kr. eller 12 kr. pr. kvm pr. år.

Endelig er der ligeledes nogle driftsudgifter til Glashuset, som også blev fordelt med 63,69 %, men også blev nedstemt af øvrige afdelinger på deres afdelingsmøde.

Udgifter til mad, kaffe mv. til cafeen er hidtil blevet dækket af puljemidler, hvoraf de små indtægter dækkede diverse udgifter. Dette er ikke længere en mulighed.

Det foreslås derfor at der fremover kun serveres små anretninger som kan betales af beboerne og udgiften dækkes heraf, så der ikke er en ekstra udgift for afdelingen. Ligeledes foreslås det, at kaffen fremadrettet heller ikke er gratis. Som bilag vedlægges stillingsbeskrivelse for cafe medarbejderen samt forslag til åbningstider samt servering i cafeen.

Boligsocial medarbejder

Den boligsociale medarbejder stoppede ved udgangen af 2021, idet medarbejderen har været tilknyttet tidligere Helhedsplan, som Ishøj Boligselskab ikke længere er en del af. Medarbejderen var ansat på en 4 årig kontrakt.

Udgiften til medarbejderen er fortsat budgetteret i 2022 med kr. 568.000 kr., hvilket svarer til 20 kr. pr. kvm. årligt.

Imidlertid har Organisationsbestyrelsen besluttet, at selskabet ansætter en administrativ medarbejder med boligsociale kompetencer. Dette gøres for at styrke driften og kommunikationen mellem beboere, afdelingsbestyrelser og driften. Samtidig skal den nye medarbejder understøtte fællesskaber og frivillige aktiviteter. Dette gøres med en fordelingsnøgle, som for Stenbjerggård betyder en ca. udgift på 568.000, men med en fordelingsnøgle med 63,69 %.

Dette betyder på indeværende budget en besparelse på posten med 7 kr. pr. kvm. pr. år.

På ovennævnte baggrund vurderes det, at budgettet fortsat er retvisende som vedtaget for 2022 med de nævnte ændringer.

Det indstilles til afdelingsmødet at tage ovennævnte til efterretning, samt godkende fortsat ansættelse af cafe medarbejder og forslag til servering og åbningstider.

Referat: Forslaget om cafe medarbejder blev fremlagt og godkendt ved håndsoprækning – 9 stemte imod.

Afdelingsmødet blev ligeledes orienteret om, Cafe medarbejderen pt. er sygemeldt i en længere periode. Derfor arbejdes på, at driftskontoret ansætter en vikar i sygefraværet.

Orientering om den tidligere ansatte i glashuset blev taget til efterretning.

4. Orientering om flytning af driftspersonale i fordelingsnøgle

Organisationsbestyrelsen har besluttet at samle hele driftspersonalet i Glashuset. Dette er gjort af hensyn til overholdelse af arbejdstilsynets krav omkring badeforhold, omklædning mv. Dette giver ligeledes bedre vilkår for de ansatte, samt mulighed for et tættere samarbejde i hverdagen.

Endelig bliver der også gjort plads til den nye administrative medarbejder, som ventes ansat i april 2022.

Ovennævnte betyder, at driften får et ekstra kontor på 1.salen.

Samtidig bliver hele arealet målt op, således at udgiften til leje af arealet, driftsomkostninger mv. fordeles via en fordelingsnøgle for alle selskabets afdelinger. Hidtil har der kun været betalt for et lille område af Glashuset, men det gamle ejendomskontor har der aldrig været betalt for.

Det indstilles til afdelingsmødet at tage orienteringen til efterretning.

Referat: Marianne orienterede om punktet, som blev taget til efterretning.

5. Brug af tidligere ejendomskontor

Idet hele driften samles, bliver det tidligere hus med ejendomskontor ledigt.

Det foreslås at afdelingsmødet beslutter, hvad bygningen fremadrettet kan bruges til.

Bestyrelsen arbejder oftest i glashusets lokaler, hvilket ikke ses hensigtsmæssigt da glashuset tilhører beboerne og de aktiviteter der afholdes.

Det foreslås derfor, at det gamle ejendomskontor indrettes til diverse bestyrelsesmøder i både organisationsbestyrelsen samt i Stenbjerggård. Såfremt de øvrige afdelinger i selskabet ønsker at benytte huset, kan dette gøres via en fordelingsnøgle på kvm. og forbrug, hvor disse også bidrager til økonomien.

Såfremt beboerne kan godkende forslaget, kræver det en lettere renovering, ved nedtagning af en væg mellem køkken og værelse, maling, hardware og mødebord og stole.

Det indstilles til afdelingsmødet at beslutte brug af tidligere ejendomskontor samt at afdelingsbestyrelsen arbejder videre med projektet og indhenter tilbud på ombygning til afdelingsmødets endelige godkendelse på et kommende møde.

Referat: Marianne fremlagde forslaget samt orienterede om mulig renovering med et maksimalt beløb 40.000 kr., som afholdes fra driftsbudgettet.

Afdelingsmødet godkendte forslaget ved håndsoprækning – 3 stemte imod – 1 blank.

6. Renovering elevatorer i boligblokken 21-31 (Bilag 3 omdeles 8 dage inden mødet)

Det er nødvendigt at renovere afdelingens elevatorer på grund af diverse problematikker bl.a. foldedørene er nødvendig at udskifte.

Bilag med økonomi og budgetkonsekvens omdeles 8 dage inden mødet.

Det indstilles til afdelingsmøde at godkende økonomi og deraf

huslejekonsekvens i henhold til omdelte bilag.

Referat: Marianne fremlagde problematikken samt orienterede om at boligblokken IKKE er anmærket som handicapboliger, men er opført som almindelige familieboliger.

Afdelingsmødet godkendte forslaget ved håndsoprækning – 1 blank.

7. Etablering af ladestandere (Bilag 4 omdeles 8 dage inden mødet)

Regeringen har sammen med sine støttepartier besluttet, at der i 2030 skal være 775.000 el- eller hybridbiler på de danske veje ("Grøn vejtransportaftale"). Derfor skal en stor del af den danske bilpark udskiftes.

Antallet af denne type biler vil stige støt nu og fremover, men det medfører behov for at kunne oplade bilerne i Stenbjerggård. Muligheden eksisterer ikke i dag, men Afdelingsbestyrelsen vil gerne være visionær og anbefaler derfor installation af ladestandere allerede nu, således at det fremover bliver muligt for afdelingens beboere at oplade el- og hybridbiler

DAB har på Stenbjerggårds vegne ansøgt om 25% tilskud til etablering af ladestandere i afdelingen, og Bolig- og Planstyrelsen har givet tilsagn på 302.000 kr. til etablering af 16 ladestandere. Ansøgning og tildeling er baseret på baggrund af en skønnet anlægssum.

Tilsagnet er betinget af, at Bolig- og Planstyrelsen senest den 15. juni 2022 har modtaget dokumentation for, at afdelingsmødet har godkendt projektet.

Der omdeles 8 dage inden mødet forslag til ladestandere med budgetkonsekvens.

Det indstilles til afdelingsmødet at beslutte etablering af ladestandere samt eventuel budgetkonsekvens.

Referat: Marianne fremlagde forslaget. Peter forelagde bestyrelsens anbefaling. Afdelingsbestyrelsen mener ikke, at tiden endnu er moden til sådan en etablering, og anbefalede at beboerne stemte nej til forslaget, selvom der er lovning på tilskud. Endvidere har afdelingsbestyrelsen endnu ikke afsøgt alle muligheder på området.

Der var en god dialog omkring emnet, hvor flere oplyste, at inden for de næste par år, vil der komme et behov.

Afdelingsmødet besluttede at bestyrelsen skal arbejde videre med forslag om el ladestandere samt ønsker, at der vil komme nyt forslag senest til afdelingsmødet 2023. Afdelingsmødet stemte for – 3 stemte imod.

Formand Johnny takkede for et godt møde samt god ro og orden.

Referat godkendt

Formand

/

dirigent